

Verkaufsdossier

Villa Alpina

Weideggstrasse 35

9230 Flawil

St. Gallen



Inhalt

Grundlagen

Lage
Objektdaten

Villa

Bestandsplan
Übersicht der Flächen
Umbau

Projekt

Repräsentativer Neubau
Neue Zwillinge an Weideggstrasse

Verkaufsprozess

Ansprechspartner



Flawil liegt im unteren Toggenburg, eingebettet in eine hügelige Landschaft vor dem Alpsteinmassiv. Die Gemeinde grenzt an Oberuzwil, Oberbüren, Gossau, Herisau (AR) und Degersheim und umfasst 1145 Hektaren mit über 10'000 Einwohnern. Der Hauptort liegt im Dorf, zu dem auch die Weiler Oberglatt, Burgau, Egg, Alterschwil, Langenentschwil, Grobenentschwil und Raaschberg gehören. Die Höhenlage reicht von 545 M ü. M. an der Glatt bei Blattburg bis 810 M ü. M. oberhalb Alterschwil. Flawil weist eine Vielfalt an charakteristischen Siedlungsformen auf, die landschaftlich geprägt und sensibel gegenüber baulichen Veränderungen sind.

Historisch entstand Flawil erst im 18. Jahrhundert als Strassendorf entlang der wichtigen Verkehrsachse St. Gallen–Gossau–Toggenburg. Das malerische Gupfenquartier, mit Bauten wie dem «Kommandantenhaus» und dem «Kühnis»-Haus, ist ein Zeugnis dieser Entwicklung. Flawil bietet eine hohe Lebensqualität dank intaktem Dorfleben, Naherholungsgebieten und einer guten Infrastruktur. Die Nähe zu St. Gallen und Zürich macht die Gemeinde besonders attraktiv.

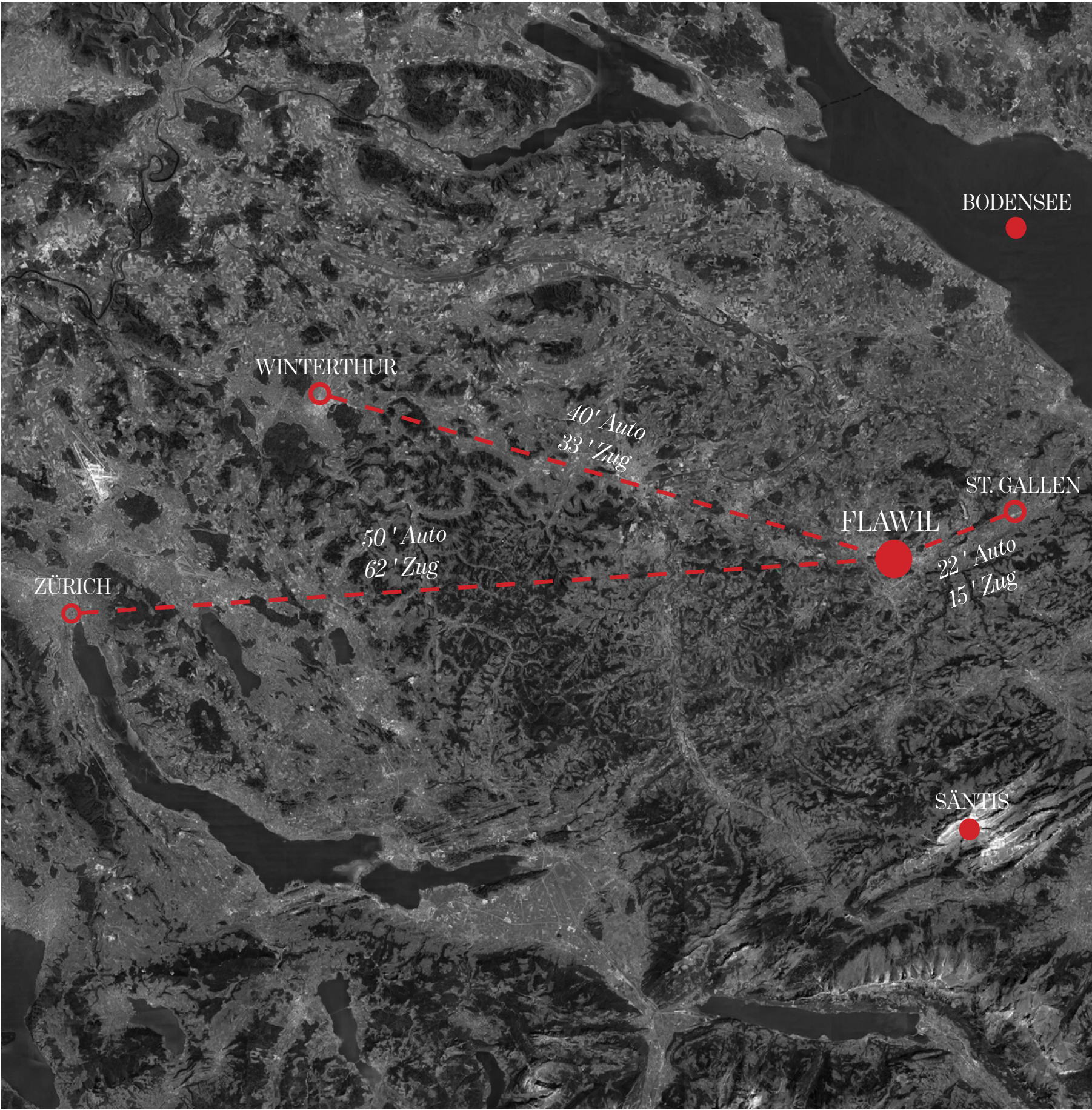


GRUNDLAGEN
LAGE



Reisezeiten

Flawil-St.Gallen	
Auto	22 Minuten
ÖV	15 Minuten (10-20 Minuten Takt)
Flawil-Winterthur	
Auto	40 Minuten
ÖV	33 Minuten (IC Im 30 Minuten Takt)
Flawil-Zürich	
Auto	50 Minuten
ÖV	62 Minuten (IC Im 30 Minuten Takt)
Flawil-Säntis (Schwägalp)	
Auto	35 Minuten
ÖV	54 Minuten
Flawil-Bodensee (Rorschach Hafen)	
Auto	29 Minuten
ÖV	43 Minuten (10-20 Minuten Takt)

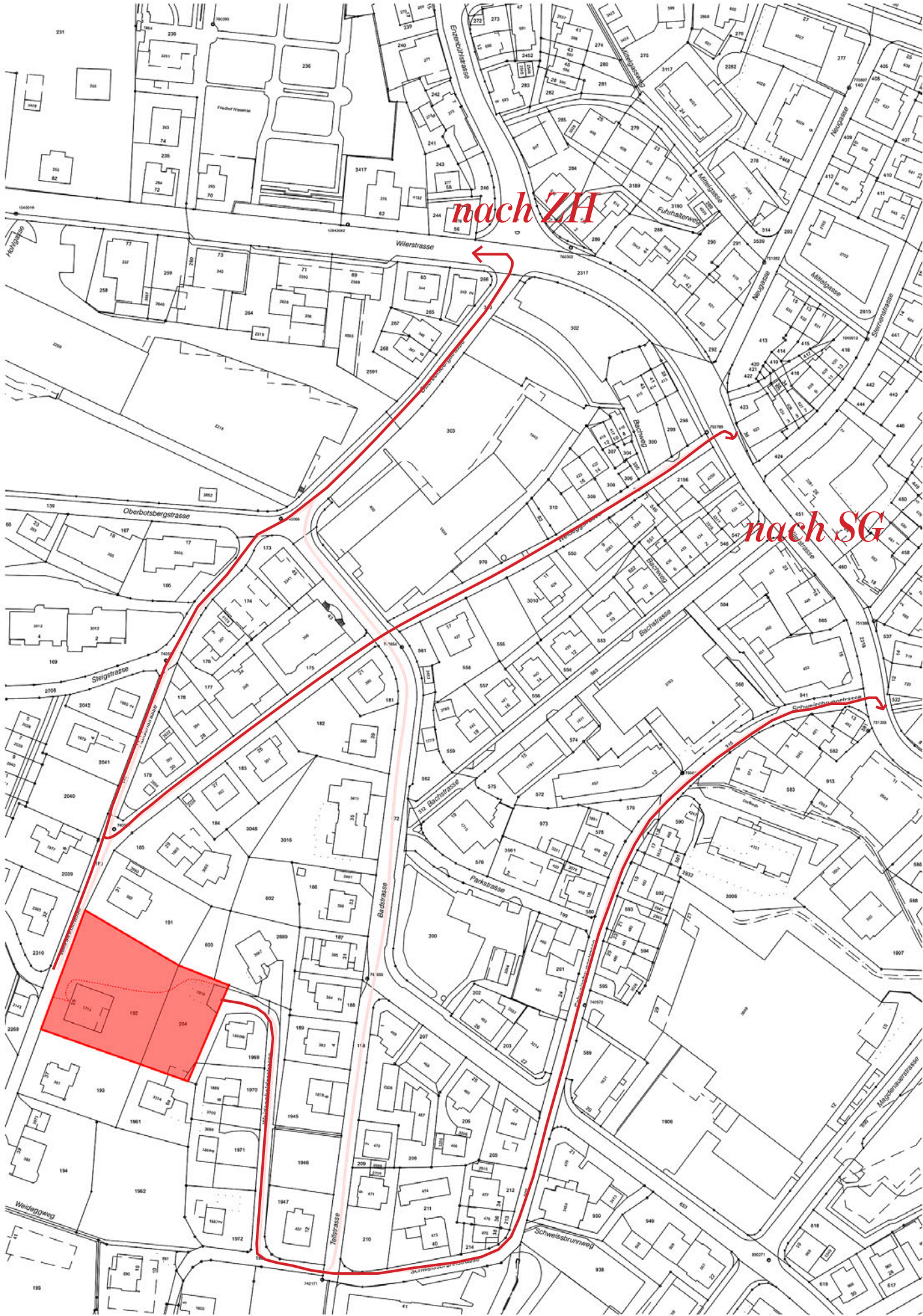


GRUNDLAGEN
LAGE

-  Bushaltestelle
-  Bahnhof
-  Einkauf
-  Apotheke
-  Schule / Kindergarten
-  Restaurant
-  Cafe
-  Sport



GRUNDLAGEN
ERSCHLISSUNG



GRUNDLAGEN

OBJEKTDATEN

Parzellen

Nummer 192 1'553m²

Nummer 204 690m²

Total **2'243m2**

633 M.ü.M.

Höhendifferenz Parzellen ca. 12.5m

Baugesetz

W2, Ausnutzung 50% 1'121.5m²

ES II

Grenzabstände 4m/8m

Gebäudehöhe 7.5m,

Firsthöhe 11.5m

2 Vollgeschosse,

1 Untergeschoss

Objekt

Villa Baujahr 1918, erstmals verzeichnet auf Karte 1921

Renoviert 1981

Bewohnt bis 2023

eigene Quelle

Nicht denkmalgeschützt

Anzahl Zimmer

12.5 Zimmer

Wohnfläche ca. Flächenangaben

Keller 135 m²

Erdgeschoss	131 m ²
-------------	--------------------

Obergeschoss	123 m ²
--------------	--------------------

Dachgeschoss	98 m ²
--------------	-------------------

Estrich	31 m ²
---------	-------------------

Balkone	24 m ²
---------	-------------------

Technik

Ölheizung, Radiatoren

Parking

2 Garagenplätze

Zufahrt über Weideggaldenstrasse



GRUNDLAGEN

OBJEKTDATEN

Die exklusive 12-Zimmer-Villa befindet sich an erhöhter Aussichtslage nahe des Dorfzentrums. Die Grosszügigkeit der Räume und der repräsentative Innenausbau verleihen der Villa eine aussergewöhnliche Wohnatmosphäre.

Der atemberaubende Rundblick in die Ferne auf den Säntis und den Dorfkern machen die Villa zu einem wahren Juwel. Einkaufsmöglichkeiten und Schule sind in Fussdistanz zu erreichen.

Die herrschaftliche Liegenschaft überzeugt durch ihre fantastische, unverbaubare Aussicht und ihre ruhige Lage im Grünen. Die repräsentative Gebäudesubstanz mit teilweise original erhaltenen Dekorelementen verleiht ihr einen einzigartigen Charakter, während die grosszügige Raumaufteilung ein aussergewöhnliches Wohngefühl schafft. Neben der Nutzung als exklusive Villa bietet die Liegenschaft attraktives Entwicklungspotenzial für den Einbau von vier hochwertigen Wohnungen. Eine zusätzliche Baulandreserve eröffnet zudem die Möglichkeit zur Realisierung von 8 bis 10 Neubauwohnungen.



Die 1918 erbaute Villa Alpina besticht durch ihre herrschaftliche Gründerzeit-Architektur und ihre prägende Lage über dem Dorf.

Historisierende Bauelemente und die harmonischen Proportionen verleihen der Liegenschaft einen unverwechselbaren Charakter.

Die charakteristische Dachform mit barocken Anklängen befindet sich in gutem Zustand. Eine hauseigene Quelle versorgt das Aussenbad und unterstreicht die Exklusivität der Liegenschaft.

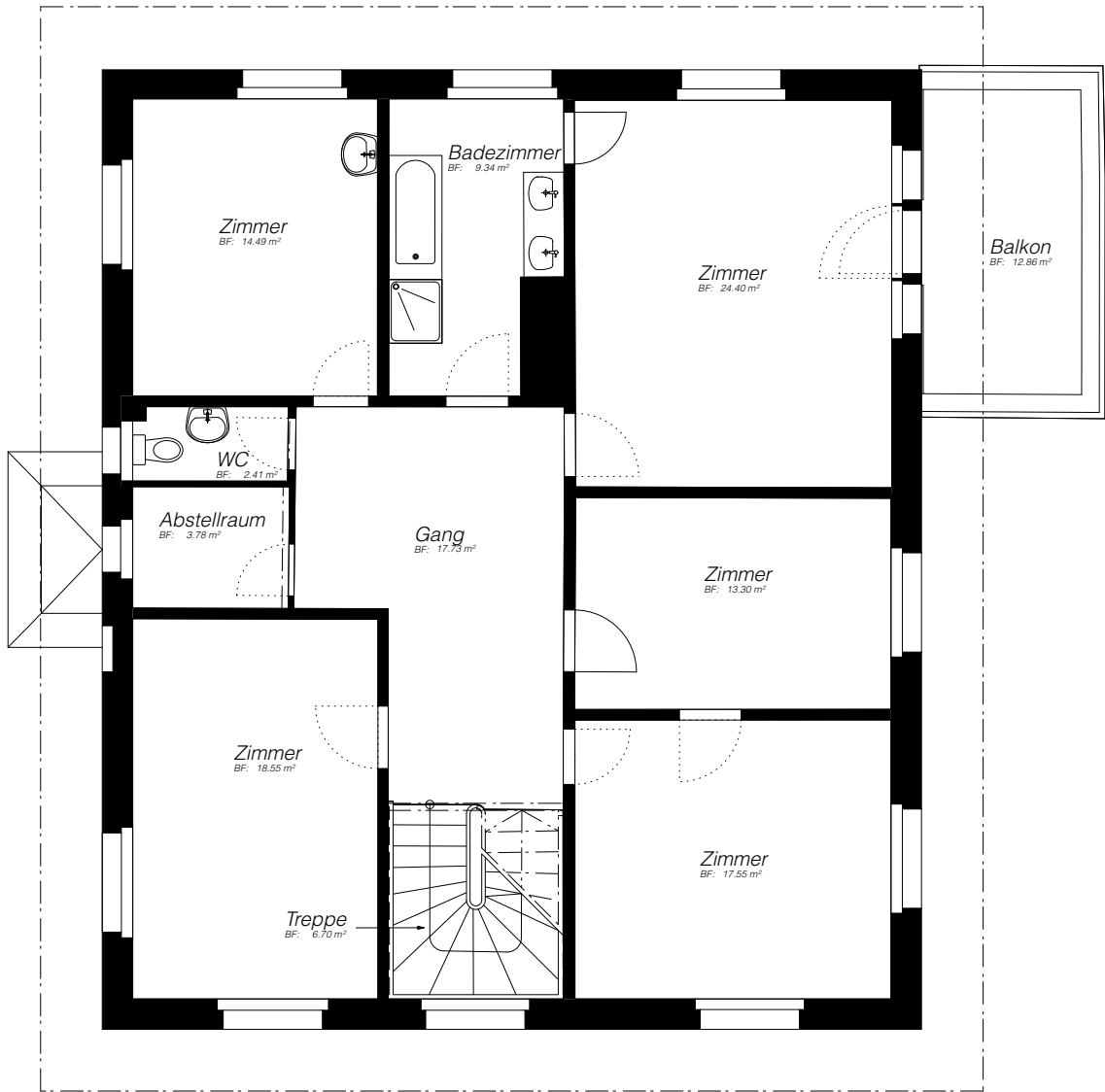
Die 1981 renovierte Villa bietet grosses Potenzial für eine stilvolle Modernisierung von Fenstern, Bodenbelägen, Küche und Nasszellen.





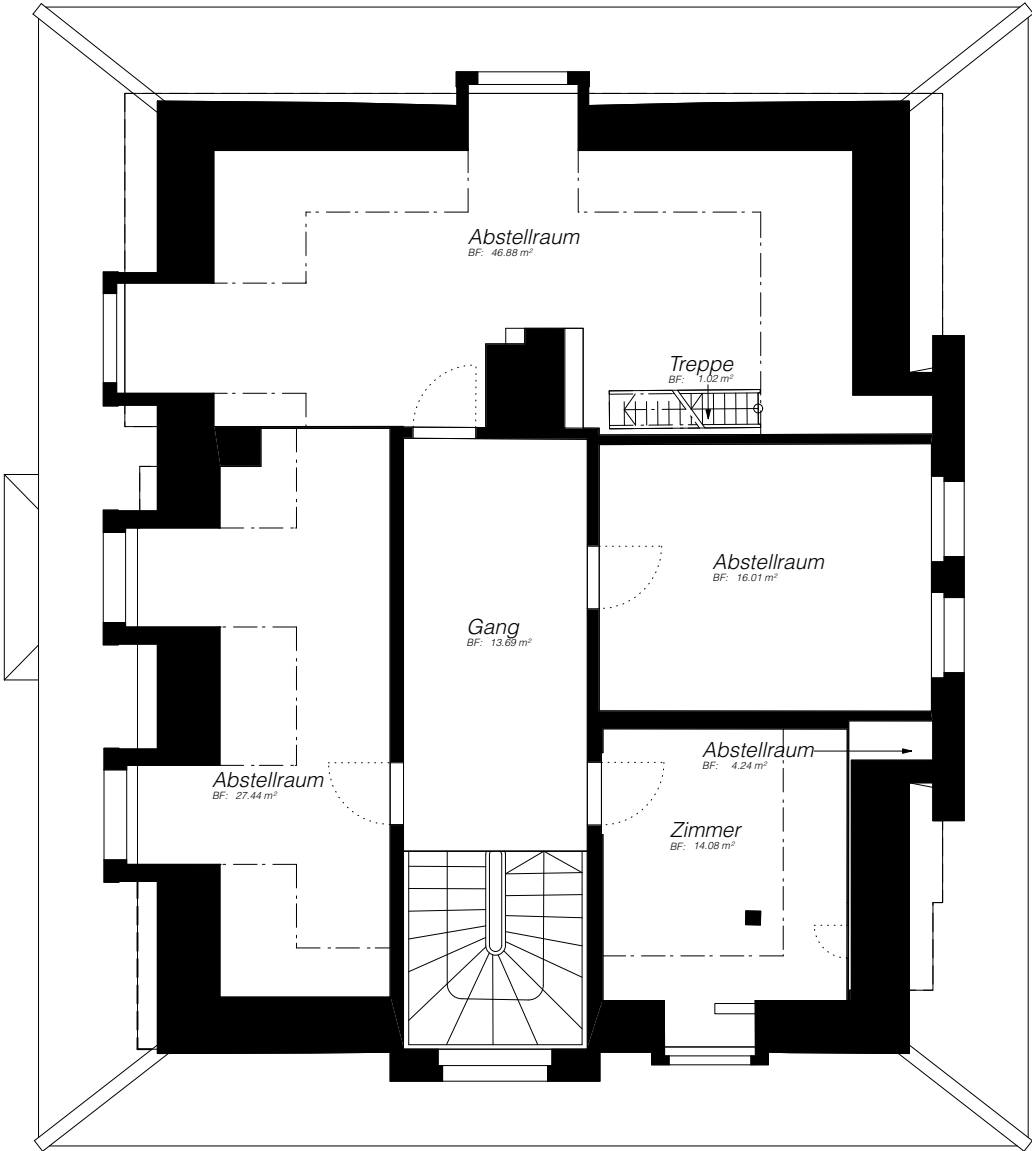


Erdgeschoss

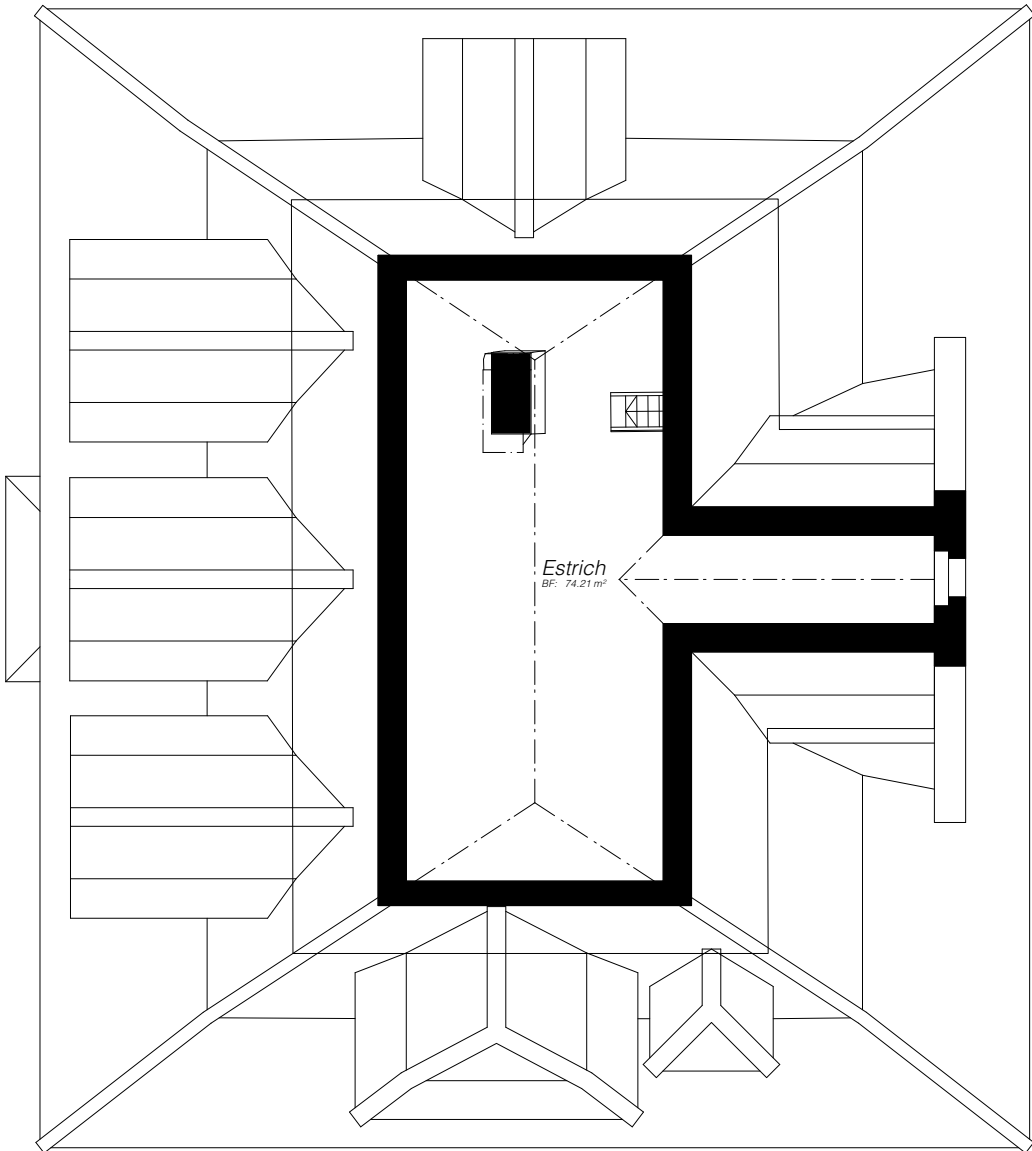


Obergeschoss

0 1 2 5
| | | |

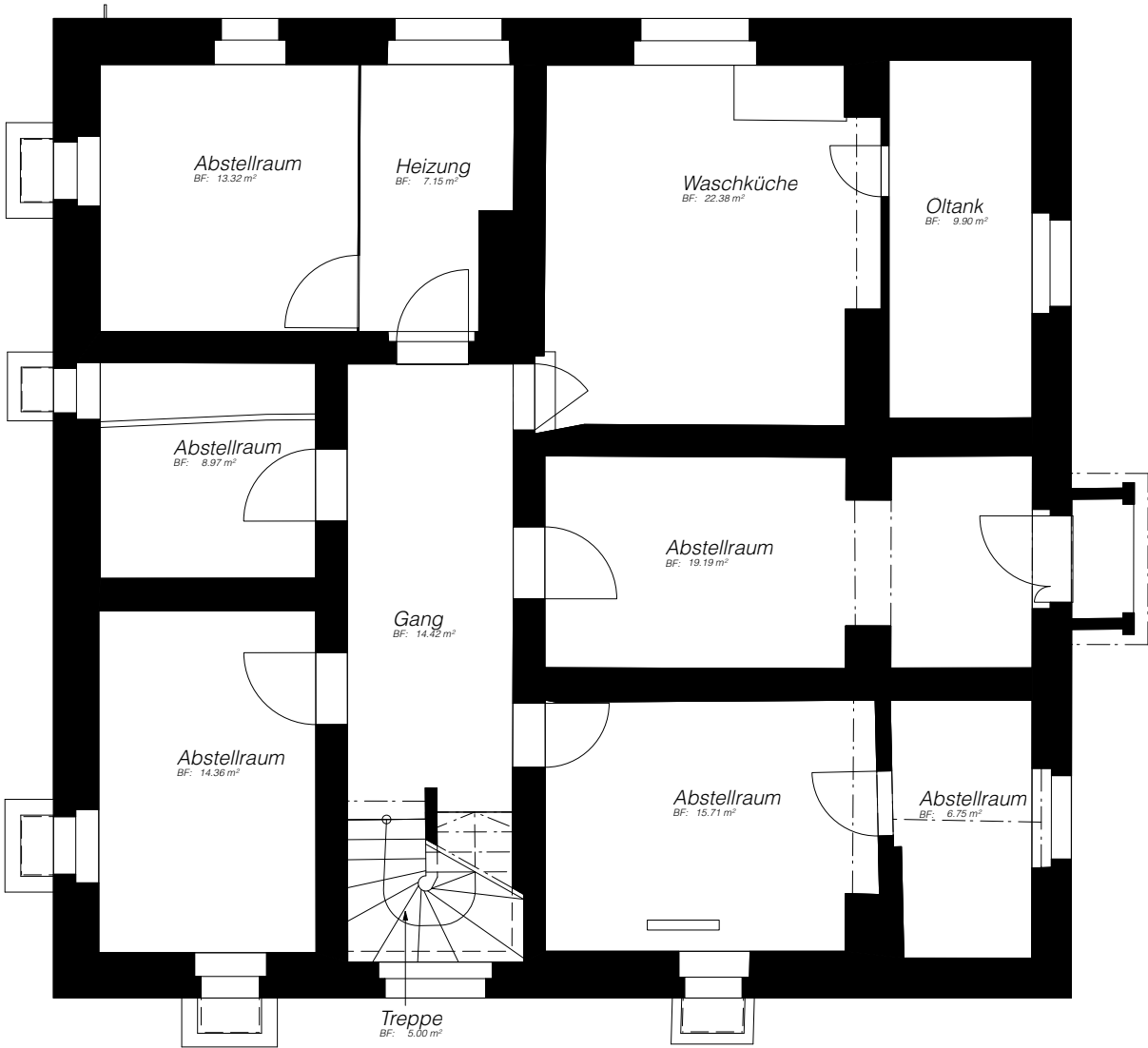


Dachgeschoss

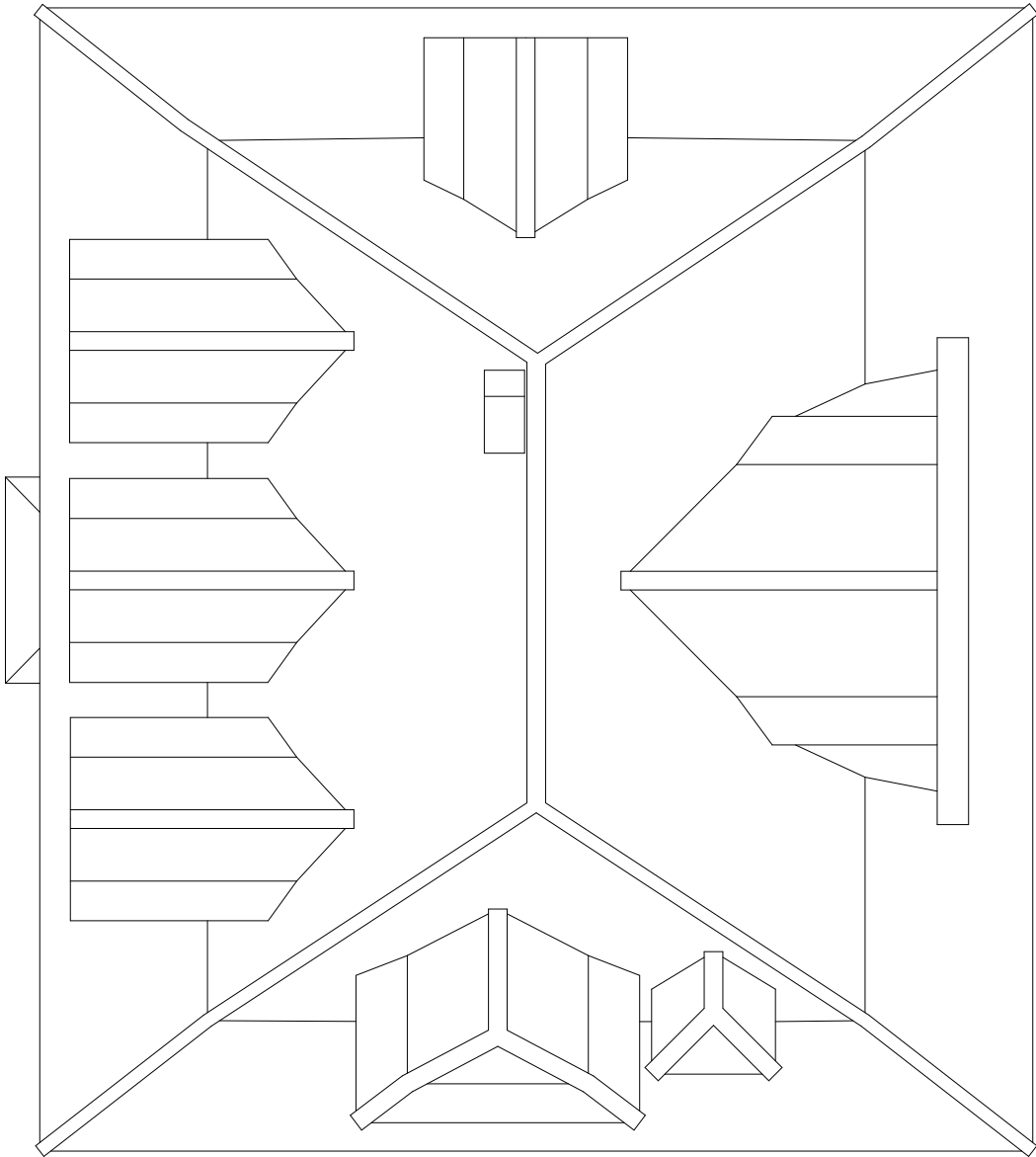


Estrich

0 1 2 5

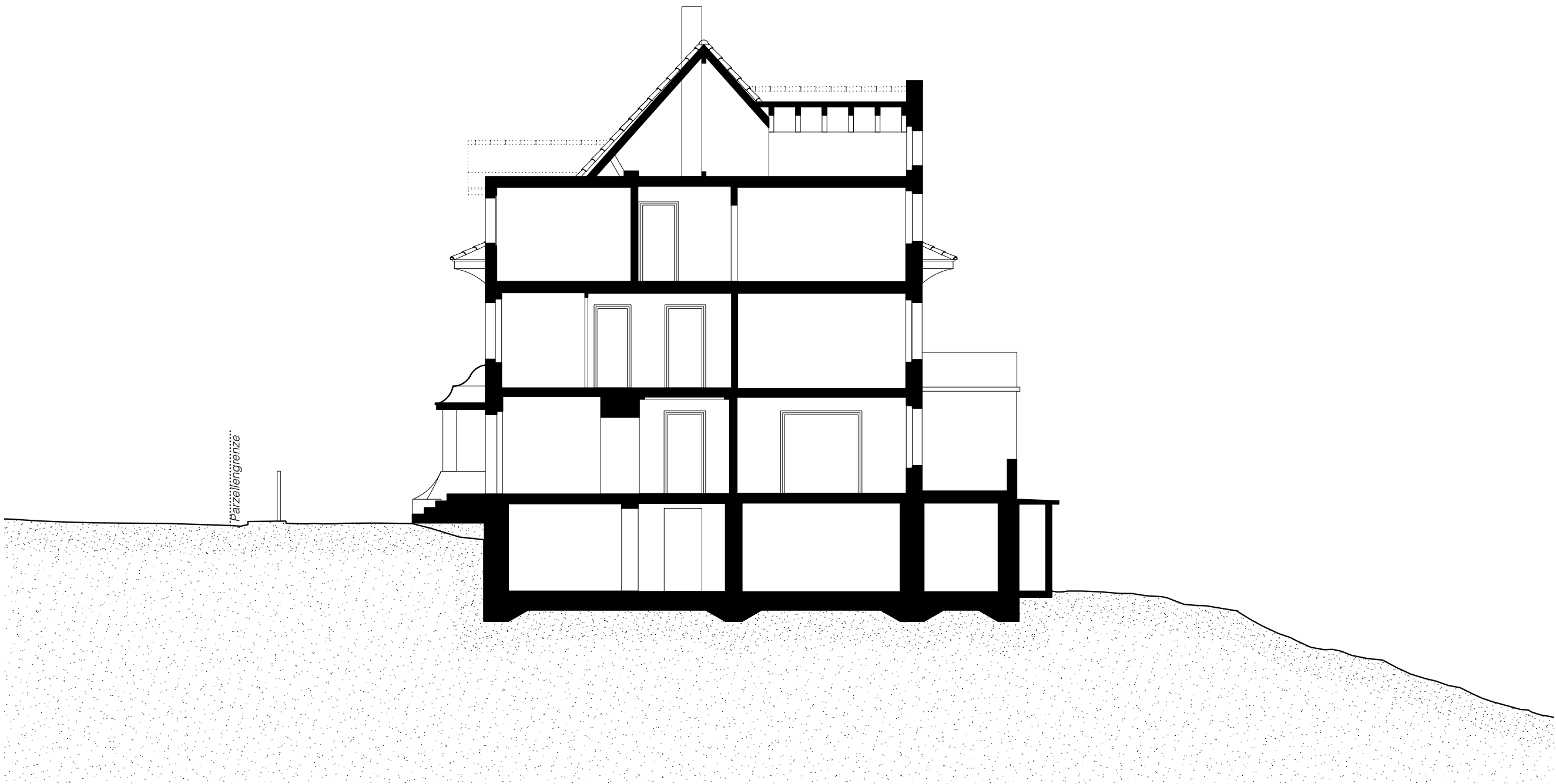


Untergeschoss



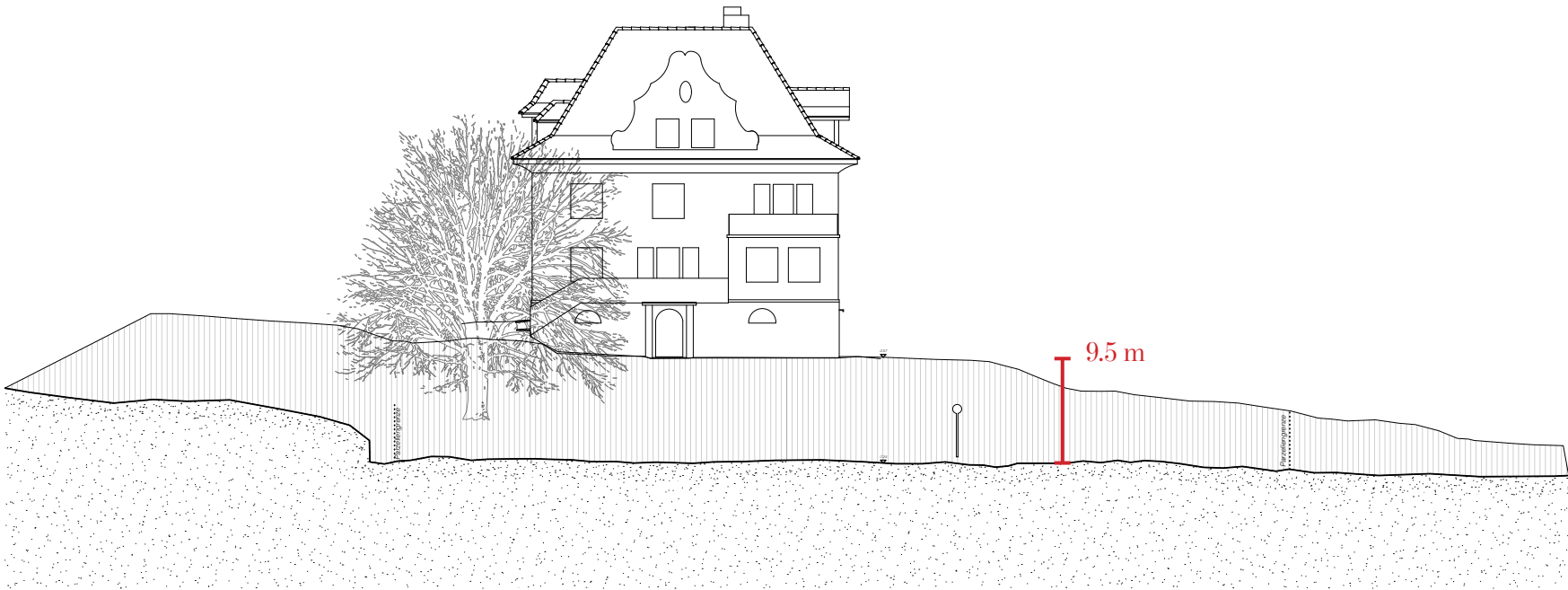
Dachaufsicht

0 1 2 5

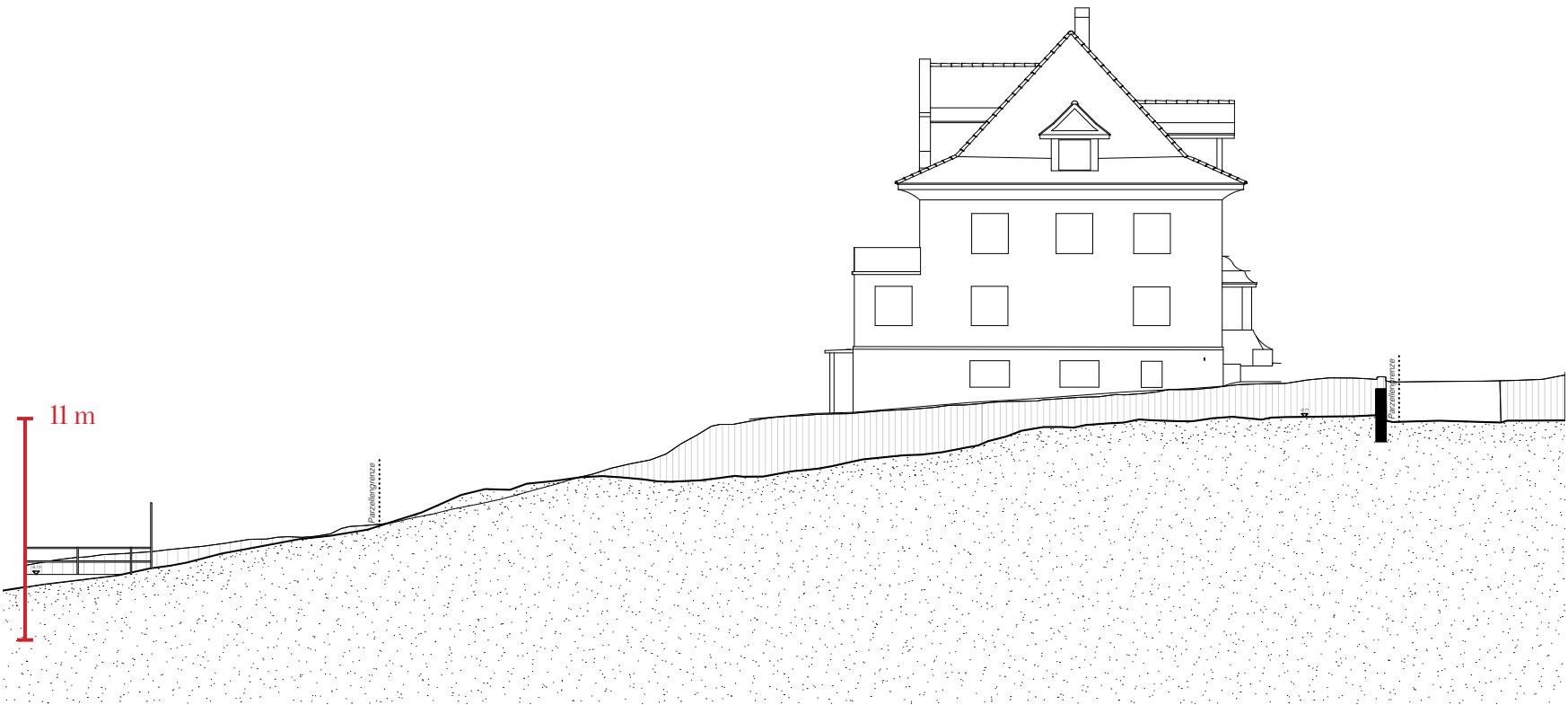


Längsschnitt

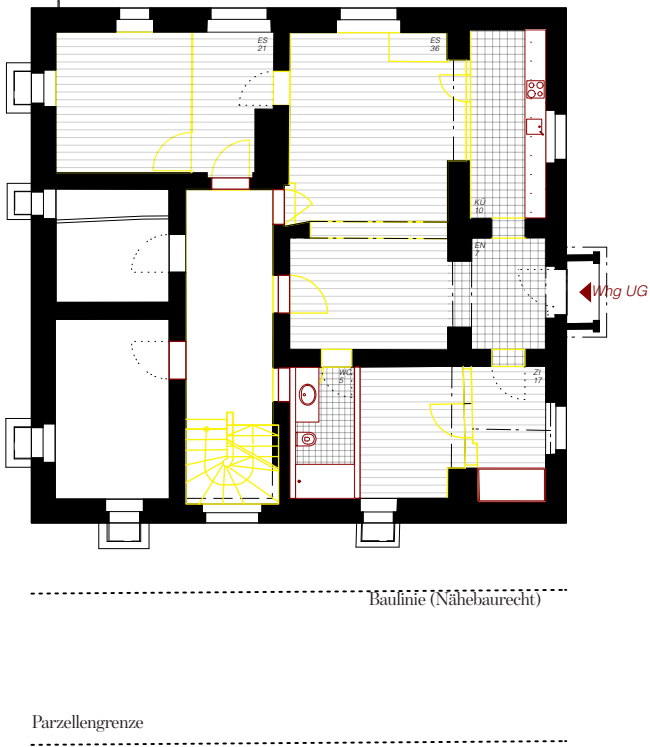
0 1 2 5



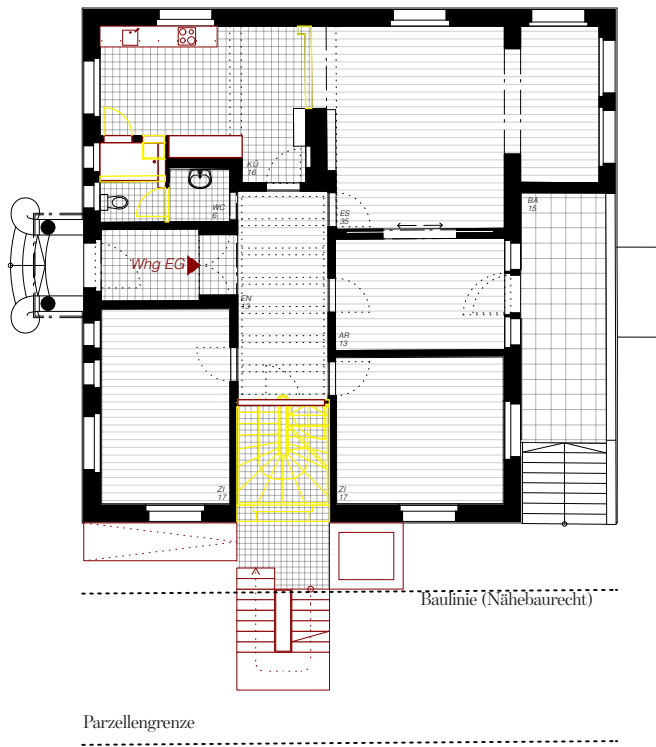
Geländeschnitt 1



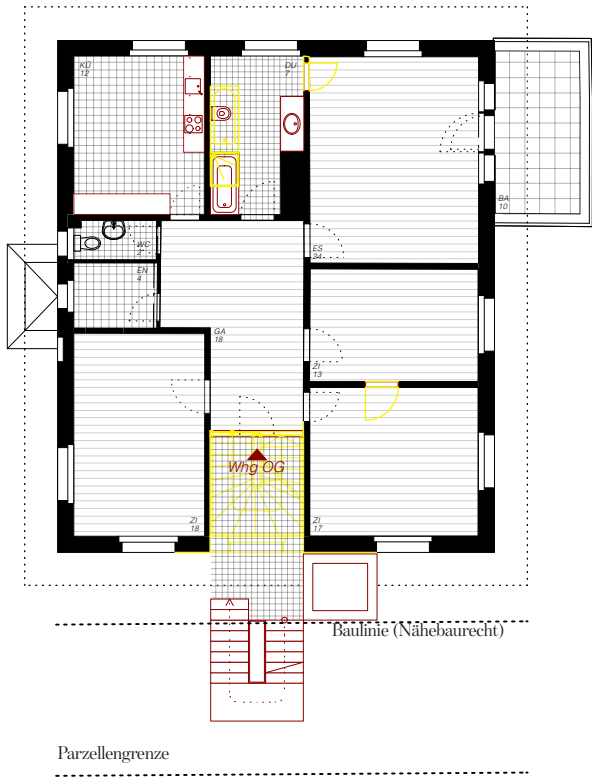
Geländeschnitt 2



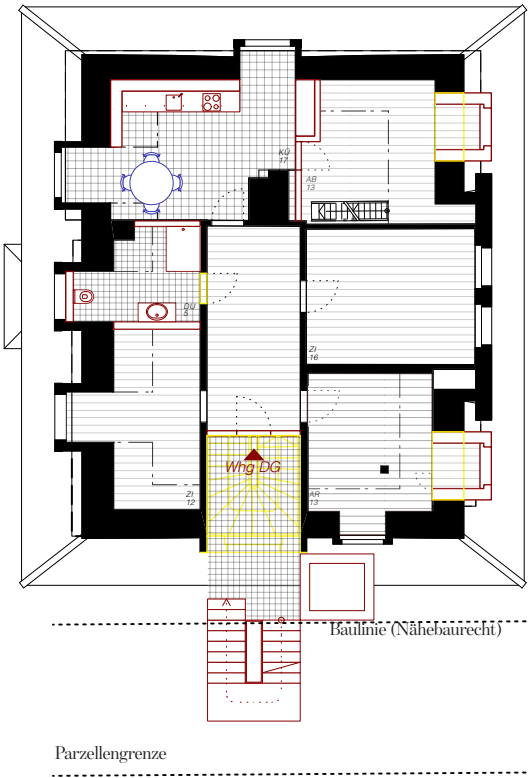
Gartenwohnung
3.5 Zimmerwohnung
98 m²



Erdgeschoss
5.5 Zimmerwohnung
124 m²

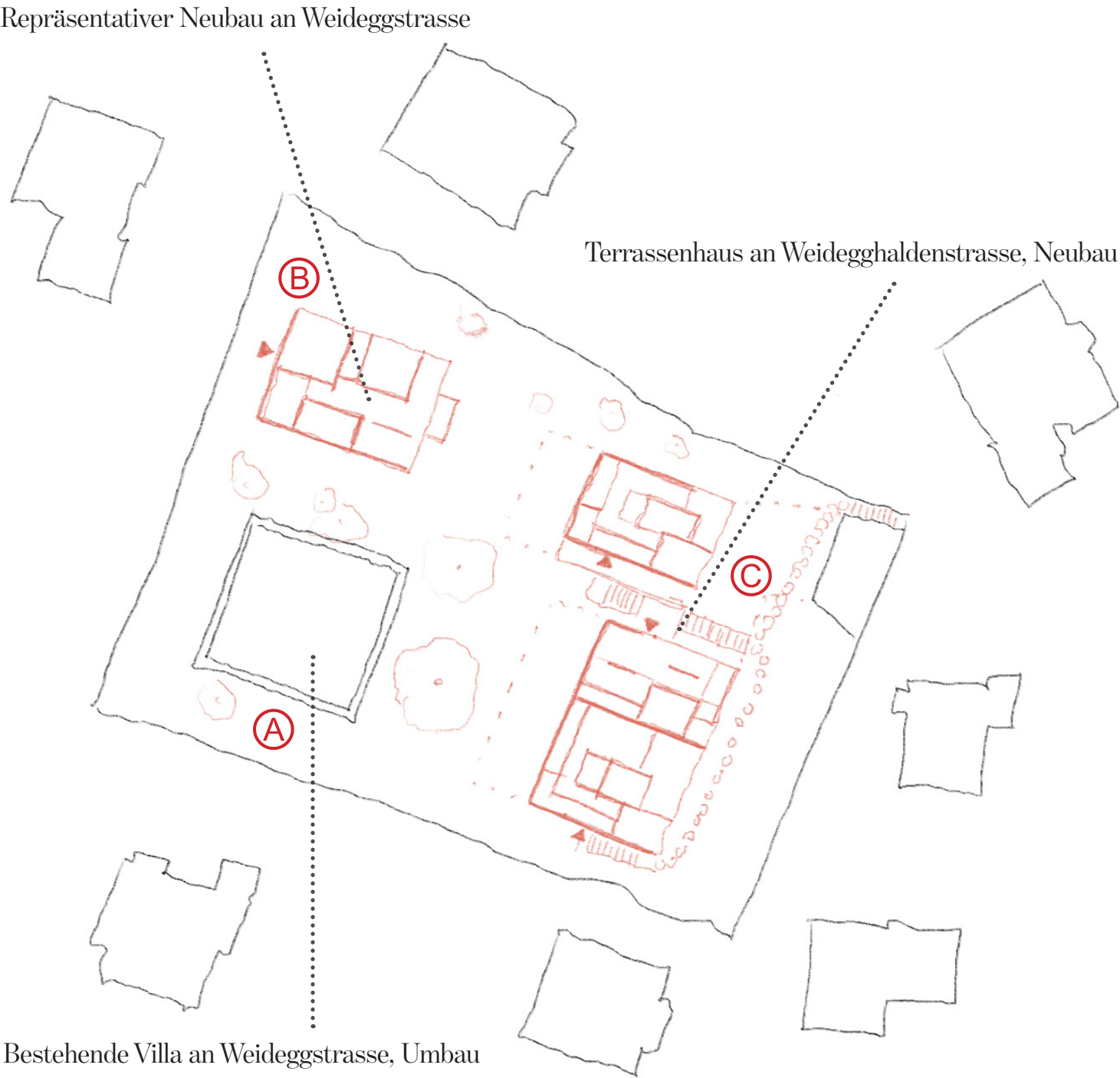


Obergeschoss
5 Zimmerwohnung
117 m²



Dachgeschoss
5 Zimmerwohnung
95 m²

Gesamt HNF
434 m²



Ⓐ Villa			HNF m²
Gartengeschoss	3.5 Zi-Whg		98
Erdgeschoss	5.5 Zi-Whg		124
1. Obergeschoss	5 Zi-Whg		117
Dachgeschoss	5 Zi-Whg		95
Total HNF			433

Ⓑ Neubau an Weideggstrasse			HNF m²
Erdgeschoss	5 Zi-Whg		140
Obergeschoss	5 Zi-Whg		140
Dachgeschoss	4.5 Zi-Whg		130
Total HNF			410

Ⓒ Neubau an Weideggghaldenstrasse			HNF m²
Erdgeschoss	Whg 1	4 Zi-Whg	110
	Whg 2	3.5 Zi-Whg	87
	Whg 3	4 Zi-Whg	110
Obergeschoss	Whg 4	4 Zi-Whg	110
	Whg 5	3.5 Zi-Whg	87
	Whg 6	4 Zi-Whg	110
Total HNF			614

Projekt HNF	1'457
Villa (abparzelliert)	1'024



Ansicht Ost



Ansicht West



Längsschnitt durch Villa



Längsschnitt durch Neubau



Veronika C. Harder
Dipl. Arch. ETH/SIA/Svit KUB
T +41 79 233 29 92
vh@hhp.ag

Brigitte Mäder
Teamleiterin Immobilien
T +41 78 794 12 21
bm@hhp.ag

HHP AG
Haldenbachstrasse 28
8006 Zürich

HHP P. AG wurde exklusiv für den Verkauf beauftragt. Wir lehnen jegliche Verpflichtung zur Bezahlung von Provisionen an Vermittler ab, auch wenn durch ihr Wirken ein Verkauf der Liegenschaft zustande kommt. Die Verkaufsunterlagen dürfen in keiner Form vervielfältigt, veröffentlicht oder weitergegeben werden.

Die Verkäuferschaft und HHP AG behalten sich das Recht vor, den Verkaufsprozess vor Unterzeichnung eines rechtsgültigen Kaufvertrages jederzeit ohne vorgängige Avisierung oder trotz bereits in diesem Zusammenhang laufenden Verhandlungen abzuändern oder abzubrechen. Diese Verkaufsdokumentation stellt keine verbindliche Offerte dar. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

HHP AG übernimmt keine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen, welche mit den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen/Quellen abgebildet wurden. Es obliegt dem Käufer, die Informationen auf Richtigkeit zu prüfen und eine eigene mit gebotener Sorgfalt geführte Risikoprüfung durchzuführen sowie gegebenenfalls eine entsprechende Fachperson beizuziehen.



Wir beraten Sie gerne

*079 233 29 29
vh@hhp.ag*